

TRIBUNALE DI VICENZA
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 577/2018 R.G.E.
AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI
CON MODALITA' SINCRONA TELEMATICA

Il sottoscritto Dott. Giuseppe Muraro, Notaio delegato ex art. 591 bis c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione al compimento delle operazioni di vendita degli immobili sottoposti alla procedura esecutiva in epigrafe, rende noto che **il giorno 9 marzo 2023 alle ore 9:45 avrà luogo la vendita dei seguenti beni:**

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO UNICO

Per l'intero in piena proprietà

C.F. - Comune di Noventa Vicentina (VI) - Fg. 8

m.n. 1544 sub 4, Via Migliadizzi, p. T-1, Cat. D/8, Rendita € 2.641,80;

confini (in senso N.E.S.O.): a Nord sub 6 b.c.n.c. e sub 3, ad Est e a Sud sub 6 b.c.n.c. e ad Ovest sub 6 b.c.n.c. e sub 5;

m.n. 1544 sub 5, Via Migliadizzi, p. T-1-2, Cat. D/2, Rendita € 4.368,00;

confini (in senso N.E.S.O.): a Nord con sub 6 b.c.n.c., ad Est e a Sud con sub 6 b.c.n.c. e sub 4 e ad Ovest con sub 6 b.c.n.c.;

m.n. 1544 sub 3, Via Migliadizzi, p. T, Cat. C/6, Cl. 1, Cons. mq. 25, Sup. Cat. Tot. mq. 26, Rendita € 36,15;

confini (in senso N.E.S.O.): a Nord sub 6 b.c.n.c., ad Est sub 4, a Sud sub 4 e sub 6 b.c.n.c. e ad Ovest sub 6 b.c.n.c. e m.n. 1092.

Note:

- è compreso il m.n. 1544 sub 6, bene non censibile (corte) comune a tutti i subb;
- le u.i. in oggetto insistono su un lotto di terreno catastalmente identificato come segue:

C.T. - Comune di Noventa Vicentina (VI) - Fg. 8

m.n. 1544 (ex mapp. n.ri 42-43-1464-1466), ente urbano di are 13.00.

Confini (in senso N.E.S.O.): a Nord m.n. 40, ad Est Via Migliadizzi, a Sud m.n. 1381 e ad Ovest mapp. n.ri 1018, 1092 e 242.

Trattasi di fabbricato composto da unità adibita ad autosalone (con uffici) ai p. T-1 e hotel ai p. 1-2 (con accesso al p. T), oltre posto auto esterno coperto, sito a Noventa Vicentina (VI) in Via Migliadizzi n. 12/d.

L'unità adibita ad autosalone è composta, al p. T, da spazio espositivo, ufficio, servizi e scala e, al p. 1, da disimpegno, servizio, poggiolo e due uffici.

L'hotel (dotato di ascensore) è composto, al p. 1, da ingresso/accettazione, zona colazione, disimpegni, ripostigli e 10 camere con relativi servizi e, al p. 2, da 3 stanze con relativi servizi; si precisa che tali ambienti al p. 2 non sono stati autorizzati e sono stati realizzati in un sottotetto a destinazione "vano tecnico inaccessibile".

Stato di possesso

Gli immobili in oggetto risultano occupati da ditta terza in forza di contratto di locazione della durata di 19 anni (con previsione, alla prima scadenza, di proroga tacita per un ulteriore periodo di 10 anni), autenticato in data 15.05.2014 al n. 120.508 di Rep. Notaio Lidio Schiavi di Adria (RO), registrato il 16.05.2014 e trascritto il 19.05.2014 ai n.ri 7.868 R.G. e 5.976 R.P.; il canone annuo di locazione (pari ad € 12.600,00, oltre IVA) non è stato ritenuto congruo dall'esperto stimatore; il contratto, pertanto, è da ritenersi inopponibile all'aggiudicatario ex art. 2923, comma 3, c.c..

Pratiche edilizie

Come da perizia e documentazione alla stessa allegata:

- Autorizzazione Edilizia Prot. n. 1130 – Prat. SUAP N. 454/07 – P.E. 130/2007 del 07.06.2010 per "costruzione fabbricato commerciale ad uso autosalone";
- Certificato di Agibilità n. 130-2007/AGI1 del 29.12.2011 (rif. m.n. 1544 subb 3-4);
- Certificato di Agibilità n. 073-20156-AGI1 del 21.06.2016 (rif. m.n. 1544 sub 5).

Note: con pec in data 25.02.2022 (successivamente, quindi, al deposito della perizia), l'esperto stimatore ha comunicato gli estremi di ulteriori pratiche edilizie che hanno riguardato il fabbricato in oggetto; si riporta testualmente, di seguito, estratto della missiva:

- "- Scia prot. N. 754 del 17/01/2011 per cambio di destinazione d'uso di edificio ad uso commerciale e residenziale a destinazione d'uso commerciale;*
- Dia del 16/03/2011 ampliamento ai sensi L.R. 14/09 di un autosalone per ricavo di 9 stanze da adibire ad Hotel (documento non fornito dal comune ma citato in altri documenti)*
 - Scia prot. N. 7692 del 27/04/2011 per i seguenti lavori: Costruzione fabbricato residenziale e commerciale ad uso autosalone- variante in c.o. per ampliamento applicazione della L.R. 14/2009 e realizzazione di struttura ricettiva al piano primo. (documento non fornito dal comune ma citato in altri documenti)*
 - Scia prot. N. 8942 del 08/05/15 per ultimazione opere Dia del 16/03/2011 (vedasi punti sopra) ultimo titolo citato per conformità scia 7692 del 27/04/2011.*
 - P.E. 73/2016 Scia presentata in data 03/05/2016 per:*
 - lavori, prevalentemente interni, di adeguamento progettuale a requisiti igienico sanitari, riguardanti anche aspetti di eliminazione/superamento barriere architettoniche;*
 - nuove opere di recinzione, di finitura prospettica lato ovest e scala esterna dell'edificio e varie;*

- sanatoria ai sensi dell'art. 37 del d.p.r. 380/01 e s.m.i., per sistemazione modeste difformità progettuali rilevate in fase di sopralluogo dell'UTC del 04/11/2015 (escluso opere /interventi oggetto di riduzione in pristino) e varie

Il tutto con riferimento a porzione di immobile uso "commerciale/ricettivo alberghiero", sito a Noventa Vicentina via Migliadizzi n. 12/B (documento non fornito dal comune ma citato in altri documenti e citato nella fine lavori).".

Giudizio di conformità urbanistico-edilizia

L'esperto stimatore ha riscontrato le seguenti difformità:

- con riferimento al m.n. 1544 sub 4 (autosalone):

- diverso spessore di alcuni muri perimetrali;
- diverso posizionamento di alcuni fori finestre;
- diverso spessore di alcuni muri interni;
- diversa posizione della scala di accesso al p. 1;

- con riferimento al m.n. 1544 sub 5 (hotel):

- diversa posizione della scala di accesso al p. 1;
- diversa posizione della scala di accesso al p. 2;
- presenza, al p. 2 (autorizzato come "vano tecnico inaccessibile") di 3 camere con relativo bagno privato.

Nessuna difformità, invece, è stata riscontrata con riferimento al m.n. 1544 sub 3 (posto auto).

Come segnalato in perizia, con riferimento alla situazione del p. 2 dell'hotel, dovrà essere ripristinato lo stato autorizzato ("vano tecnico inaccessibile"); si dovrà provvedere, pertanto, alla rimozione dell'allestimento delle 3 camere realizzate; i relativi costi sono stati quantificati in € 15.000,00, già considerati in sede di determinazione del prezzo base di vendita.

Le altre difformità sopra descritte possono essere regolarizzate mediante comunicazione di inizio lavori asseverata (rif. art. 6 bis, comma 5, del D.P.R. n. 380/2001), con costi quantificati in complessivi in € 4.032,00 (esclusi accessori), già considerati in sede di determinazione del prezzo base di vendita.

Giudizio di conformità catastale

L'esperto stimatore ha riscontrato le seguenti difformità:

- con riferimento al m.n. 1544 sub 4 (autosalone):

- diverso spessore di alcuni muri perimetrali;
- diverso posizionamento di alcuni fori finestre;
- diverso spessore di alcuni muri interni;
- diversa posizione della scala di accesso al p. 1;

- diversa altezza dei locali al p. T;
- con riferimento al m.n. 1544 sub 5 (hotel):
 - diverso posizionamento di alcuni fori finestre;
 - diverso spessore o posizionamento di alcuni muri interni;
 - diversa posizione della scala di accesso al p. 1;
 - diversa posizione della scala di accesso al p. 2;
 - presenza, al p. 2 (catastalmente individuato come “vano tecnico inaccessibile”) di 3 camere con relativo bagno privato.

Nessuna difformità, invece, è stata riscontrata con riferimento al m.n. 1544 sub 3 (posto auto).

Le difformità sopra descritte (fermo restando quanto sopra previsto, sub “Giudizio di conformità urbanistico-edilizia”, a proposito della situazione del p. 2 dell’hotel) possono essere regolarizzate mediante la presentazione di una pratica di variazione catastale, con costi quantificati in complessivi in € 3.200,00 (esclusi accessori), già considerati in sede di determinazione del prezzo base di vendita.

Prestazione energetica

Risultano allegati alla perizia:

- Attestato di Prestazione Energetica (valido fino al 09.10.2030) dal quale si evince che l’u.i. m.n. 1544 sub 5 (hotel) è di classe energetica B con EP_{gl,nren} 274,60 kWh/mq. anno;
- Attestato di Prestazione Energetica (emesso in data 23.11.2011 ed oggi non più valido essendo trascorsi 10 anni) dal quale si evince che l’u.i. m.n. 1544 sub 4 (autosalone) è di classe energetica B.

Altre informazioni per l’acquirente

- Risultano le seguenti formalità non suscettibili di cancellazione tramite decreto di trasferimento:
 - trascrizione in data 05.06.2012 ai n.ri 9.900 R.G. e 7.357 R.P. di sequestro preventivo ex art. 321 c.p.p. a favore dell’ERARIO DELLO STATO;
 - trascrizione in data 09.07.2020 ai n.ri 11.919 R.G. e 8.161 R.P. di sequestro preventivo a favore dell’ERARIO DELLO STATO.

Come si evince dagli atti della procedura, la natura dei reati rispetto ai quali sono state disposte le misure cautelari come sopra trascritte non ricade nel campo di applicazione dell’art. 55 del D.Lgs. n. 159/2011.

- Come si evince dalla perizia e come precisato dall’esperto stimatore tramite pec in data 25.02.2022, sul tetto del fabbricato è stato installato un impianto fotovoltaico il quale, tuttavia, non è funzionante (mai attivato).
- In perizia (pag. 46), si segnala la mancanza, nel quadro della provenienza ante ventennio, della trascrizione di un’accettazione di eredità (in morte del dante causa di uno dei danti causa

dell'esecutata); tale trascrizione, successivamente al deposito della perizia, a favore del predetto dante causa dell'esecutata, risulta essere stata eseguita (in data 18.11.2020 ai n.ri 21.731 R.G. e 14.898 R.P.).

- Per ulteriori informazioni si rinvia alla lettura della perizia di stima agli atti.

PREZZO BASE (ASTA SENZA INCANTO): € 573.000,00.

OFFERTA MINIMA: € 429.750,00.

RILANCIO MINIMO: € 5.000,00.

Nota: è ammessa la facoltà di pagamento rateale del prezzo ex art. 574 c.p.c., purché la rateazione sia mensile.

MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE

ALLA VENDITA GIUDIZIARIA CON MODALITÀ SINCRONA TELEMATICA

AI SENSI DEGLI ARTT. 12 E SS. DEL D.M. GIUSTIZIA 26.02.2015 N. 32

La vendita con modalità esclusivamente telematica sincrona avrà luogo il giorno 9 marzo 2023 alle ore 9:45 innanzi al Professionista Delegato presso l'ANVIPES-Associazione Notarile Vicentina per le Procedure Esecutive, Piazza Pontelandolfo n. 114, Vicenza (Tel. 0444 235462 – Fax 0444 527273 – E-mail info@anvipes.com – PEC anvipes@legalmail.it – Sito web www.anvipes.com).

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

1. Il termine per la presentazione delle offerte di acquisto è fissato alle ore 12.00 del giorno non festivo (e, comunque, con esclusione del sabato) precedente a quello fissato per l'apertura delle buste. L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.
2. Ognuno, tranne il debitore e i soggetti esclusi per legge (art. 377 c.c., art. 1471 c.c.), può fare offerte d'acquisto. L'offerta di acquisto non può essere formulata a mezzo di procuratore speciale, fatta eccezione per l'offerta presentata a mezzo di avvocato ex art. 571 c.p.c..
3. Il **“Presentatore”** dell'offerta telematica potrà essere esclusivamente: l'offerente (in caso di offerta formulata da unico soggetto, anche in qualità di legale rappresentante di società o altro ente giuridico, di tutore di minore o di incapace); uno dei co-offerenti (in caso di offerta formulata da più soggetti); un procuratore legale (avvocato) ai sensi dell'art. 571 c.p.c.; un avvocato per persona da nominare ai sensi dell'art. 579 co. 3 c.p.c..
Qualora l'offerta venga formulata da più persone, alla stessa deve essere allegata (anche in copia per immagine) un'apposita procura rilasciata dagli altri offerenti al co-offerente **“Presentatore”**;

tale procura deve essere redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata, così come prevede l'art. 12, comma 4, del D.M. 26.02.2015 n. 32, e deve riportare, a pena di esclusione, le rispettive quote di partecipazione.

Di analoga procura (rilasciata dall'offerente e/o dagli eventuali co-offerenti) deve in ogni caso essere munito, a pena di esclusione, anche il “*Presentatore*” procuratore legale, se non coincidente con l'offerente medesimo.

4. L'offerta deve essere redatta mediante il **Modulo web ministeriale “Offerta Telematica”** accessibile tramite apposita funzione “INVIA OFFERTA” presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul portale del gestore della vendita **www.spazioaste.it**. L'offerta per la vendita telematica deve contenere: a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA; b) l'indicazione del Tribunale presso il quale pende la procedura; c) il numero di procedura; d) il numero o altro dato identificativo del lotto; e) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è presentata ricavabili dall'avviso di vendita e dalla perizia di stima; f) l'indicazione del referente della procedura (il professionista delegato alle operazioni di vendita); g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita; h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento; i) l'importo versato a titolo di cauzione; l) la data, l'orario e il numero di CRO (o altro identificativo) del bonifico effettuato per il versamento della cauzione; m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l); n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui in appresso, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste; o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento.

Quando l'offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non risulti attribuito il codice fiscale, si deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo. In ogni caso, deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo *standard* ISO 3166-1 alpha-2code dell'*International Organization for Standardization*.

Una volta inseriti i dati ed i documenti richiesti e necessari (e, in particolare, la fotocopia del documento di identità non scaduto dell'offerente, anche in ipotesi di “*Presentatore*” dell'offerta; in caso di società o altro ente occorrerà allegare altresì un certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri di rappresentanza legale e di offerta); il portale consentirà la generazione dell'offerta telematica che dovrà essere inviata ad un apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia mediante apposita casella di “posta elettronica certificata per la vendita

telematica” oppure, in mancanza di tale apposito indirizzo, dovrà essere sottoscritta con firma digitale ed inviata tramite un normale indirizzo di posta elettronica certificata.

La procedura di firma del file *offertaintegrale.xml* generato automaticamente dal sistema può avvenire direttamente con la modalità in linea (mediante il dispositivo di firma digitale personale in uso, se il proprio *browser web* consente tale modalità) oppure fuori linea, effettuando il *download* di detto documento file *offertaintegrale.xml*, firmandolo fuori linea con la propria applicazione di firma digitale e poi ricaricando nel sistema – tramite apposito *upload* – il file offerta firmato digitalmente.

Una volta completato il processo di composizione dell’offerta tramite procedura guidata ed ottenuto il file compresso “*offerta_XXXXXXXXXX.zip.p7m*”, **tale file compresso va inviato, come allegato ad un nuovo messaggio PEC, al seguente indirizzo PEC: offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.**

Una volta generato, tale file non deve assolutamente essere rinominato, aperto o alterato, pena l’invalidazione del file e dell’offerta.

Nella pagina web iniziale **Modulo web ministeriale “Offerta Telematica”** è disponibile il “**Manuale utente**” messo a disposizione dal Ministero della Giustizia contenente le indicazioni per la compilazione e l’invio dell’offerta telematica. Non saranno accettate offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell’offerta d’asta. **Onde evitare la non completa e quindi mancata trasmissione della documentazione, è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato.** Le offerte presentate sono **IRREVOCABILI**. Una volta trasmessa, non sarà più possibile modificare o cancellare l’offerta telematica di partecipazione all’asta e la relativa documentazione che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate dal portale stesso in modo segreto.

5. Le comunicazioni per via telematica saranno effettuate all’indirizzo di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzato per effettuare l’invio dell’offerta.

Le offerte dovranno essere compilate con le modalità sopra indicate e dovranno contenere anche le seguenti informazioni:

- per i soggetti che intendano partecipare in qualità di titolari di ditta individuale dovrà essere indicata la partita iva e all’offerta dovrà essere allegata copia di un certificato camerale della ditta stessa, dichiarando di acquistare nell’esercizio di impresa, arte o professione;
- se l’offerente è coniugato dovrà rendere autodichiarazione in ordine al regime patrimoniale e, se in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati e allegati i relativi documenti del coniuge;

- se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere presentata e sottoscritta con le modalità sopra indicate dai genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare, che dovrà essere allegata all'offerta;
- se l'offerta è formulata da più persone (anche nel caso di coniugi in regime di separazione dei beni), dovrà essere precisata la misura delle quote dei diritti che ciascuno intende acquistare; in tal caso, all'offerta, dovrà essere allegata, a pena di inammissibilità, la procura degli altri offerenti all'offerente che ha sottoscritto digitalmente l'offerta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e che avrà l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento;
- il prezzo offerto che non potrà essere inferiore di oltre $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base;
- il termine di versamento del saldo prezzo, nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita, che, nel caso di versamento in un'unica soluzione, non potrà superare i 120 gg.. **Non saranno ritenute efficaci le offerte che prevedano il pagamento del prezzo in un tempo superiore a 120 giorni (termine perentorio, non prorogabile e non soggetto alla sospensione feriale dei termini) dall'aggiudicazione.** Laddove l'offerente intenda avvalersi della facoltà di pagamento rateale, dovrà dichiararlo nell'offerta; in ogni caso il termine per il pagamento rateale non potrà essere superiore a 12 mesi; in caso di pagamento rateale l'offerente, qualora l'immobile venga a lui aggiudicato, potrà chiedere comunque l'immediata immissione nel possesso del bene, ma dovrà essere prestata fideiussione bancaria autonoma e a prima richiesta, della durata pari al termine di pagamento dell'ultima rata e per un importo pari almeno al 30% del prezzo di aggiudicazione; il mancato pagamento anche di una sola rata, peraltro, comporterà decadenza dall'aggiudicazione e le rate versate rimarranno acquisite alla procedura a titolo di multa. L'offerta potrà prevedere infine anche il pagamento del prezzo a mezzo accollo dei debiti del debitore, ex art. 508-585 c.p.c., ovvero attraverso accensione di apposito mutuo.

Si fa presente che l'offerta rateale è ammissibile solo fino a che il prezzo base si mantenga superiore ad € 50.000,00 e solo qualora l'offerta preveda la rateazione mensile.

VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

- Ciascun offerente, per essere ammesso alla vendita telematica, deve comprovare l'avvenuta costituzione di una cauzione provvisoria a garanzia dell'offerta per un importo pari al 10% del prezzo offerto. Il versamento della cauzione dovrà essere effettuato tramite bonifico bancario sull'IBAN

IT 58 T 08590 11801 000900037935

intestato a “ESEC. IMM. N. 577/2018 R.G. TRIB. VICENZA”.

- La cauzione si riterrà versata solamente se l'importo risulterà effettivamente accreditato sul conto corrente intestato alla procedura entro il termine per la presentazione delle offerte, ossia entro le ore 12.00 del giorno non festivo e, comunque, con esclusione del sabato, precedente a quello fissato per l'apertura delle buste. Il professionista delegato provvederà al controllo delle cauzioni; **si consiglia prudenzialmente di effettuare il bonifico almeno 5 giorni lavorativi prima dell'asta, in modo che il bonifico sia visibile alla scadenza del termine per la presentazione delle offerte, al fine di effettuare un controllo – oltre che della formale correttezza del numero del CRO – anche dell'avvenuto effettivo accredito sul conto della procedura.**
- Il mancato accredito del bonifico sul conto indicato è causa di nullità dell'offerta (ad esclusivo carico dell'offerente) e la stessa verrà esclusa.
- Il bonifico dovrà contenere la descrizione: **“versamento cauzione ESEC. IMM. N. 577/2018 R.G. TRIB. VICENZA”**; la copia della contabile del versamento deve essere allegata nella busta telematica contenente l'offerta.
- Dopo il termine della gara e, in ogni caso di mancata aggiudicazione, il professionista delegato provvederà alla restituzione delle cauzioni, al netto degli oneri bancari, a coloro che non siano aggiudicatari, **obbligatoriamente** sullo stesso conto corrente da cui la cauzione è pervenuta.

MARCA DA BOLLO VIRTUALE

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica. Il bollo può essere pagato sul portale dei servizi telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, tramite il servizio "pagamento di bolli digitali", tramite carta di credito o bonifico bancario. Il bollo virtuale non sarà soggetto a restituzione.

6. Le offerte presentate sono IRREVOCABILI, sino alla data della vendita telematica stessa e per ulteriori 120 giorni. L'offerta, peraltro, non dà diritto all'acquisto del bene, restando piena facoltà del giudice di valutare se dar luogo o meno alla vendita e, ciò, anche in caso di unico offerente.
7. L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore di oltre 1/4 al prezzo sopra determinato o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata.
8. Nel caso in cui l'offerente fosse interessato all'acquisto di uno solo, indifferentemente, tra più lotti di beni simili (es. box) posti in vendita dalla medesima procedura in una stessa udienza,

potrà fare offerta per tutti i lotti, dichiarando di volerne acquistare però uno solo. In tal caso, se l'acquirente si renderà aggiudicatario di uno dei lotti, cesserà di essere obbligato all'acquisto dei lotti successivi.

PARTECIPAZIONE ALLE OPERAZIONI DI VENDITA

Nelle tre ore precedenti l'inizio delle operazioni, e comunque non oltre mezz'ora prima dell'inizio delle stesse, Astalegale.net invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzato per effettuare l'invio dell'offerta, le **credenziali per l'accesso al portale www.spazioaste.it** e un avviso a connettersi entro l'orario previsto per l'avvio delle operazioni di vendita. In relazione al disposto di cui all'art. 20 D.M. n. 32/2015 (c.d. spettatore) laddove il comma 1 prevede che alle operazioni di vendita senza incanto possano prendere parte con modalità telematiche "altri soggetti se autorizzati dal Giudice o dal referente della procedura", il professionista delegato autorizzerà esclusivamente la partecipazione del debitore, dei creditori, degli eventuali comproprietari non eseguiti.

MODALITA' DELLA VENDITA, DELLA GARA TELEMATICA E DELL'AGGIUDICAZIONE

All'udienza sopra fissata verranno esaminate dal delegato le offerte presentate telematicamente dagli offerenti secondo le modalità sopra descritte.

In caso di unica offerta, se il prezzo offerto è inferiore (di non più di 1/4) al prezzo base, il Delegato si riserva la facoltà di non far luogo all'aggiudicazione definitiva, laddove ritenga che il bene possa essere aggiudicato ad un prezzo superiore con un nuovo esperimento di vendita.

In caso di unica offerta pari o superiore al prezzo base, l'immobile sarà immediatamente aggiudicato.

In caso di pluralità di offerte valide si procederà con la gara tra gli offerenti partendo, come prezzo base per la gara, dal valore dell'offerta più alta.

Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide.

La gara, CHE SI SVOLGERA' CON MODALITA' SINCRONA, avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal professionista delegato al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara telematica (le comunicazioni agli offerenti avverranno tramite la piattaforma di gestione della vendita). Tra un'offerta ed una successiva offerta potrà trascorrere un tempo massimo di 2 (DUE) minuti.

Nel corso della gara, tra un'offerta e l'altra dovrà essere apportato un aumento minimo nella misura

sopra indicata (euro 500,00 se il prezzo base è pari o inferiore ad euro 50.000,00, euro 1.000,00 se il prezzo base è pari o inferiore ad euro 150.000,00, euro 2.000,00 se il prezzo base è pari o inferiore ad euro 300.000,00, euro 3.000,00 se il prezzo base è pari o inferiore ad euro 500.000,00, euro 5.000,00 se il prezzo base è superiore ad euro 500.000,00).

La gara telematica sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo (2 minuti) senza che vi siano state offerte migliorative rispetto all'ultima offerta valida.

L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida, nonché in ipotesi di unico offerente con offerta sia inferiore di non più di $\frac{1}{4}$ al prezzo base (offerta minima) che pari o superiore al prezzo, sarà dichiarato aggiudicatario del bene.

Nel caso in cui le parti non siano disponibili ad effettuare la gara, l'aggiudicazione avverrà a chi abbia effettuato l'offerta più alta o, a parità di offerta, a quella che prevede un termine di pagamento più breve o, a parità di termine di pagamento, a quella presentata per prima.

Nel caso concorrano più offerte, alcune con pagamento immediato dell'intero prezzo, altre con pagamento rateale, ex art. 573 co. III c.p.c. saranno comunque preferite le prime, salvo diverso parere dei creditori presenti.

Non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara, neppure se il prezzo offerto fosse superiore di oltre un sesto a quello di aggiudicazione.

Nel caso in cui, nel termine di 10 giorni prima del giorno fissato per la vendita, sia presentata offerta per l'assegnazione, la stessa sarà comunque preferita, nel caso in cui il prezzo offerto dagli offerenti sia inferiore al prezzo base dell'esperimento di vendita.

Nell'ipotesi di vendita di più lotti, il delegato cesserà le operazioni di vendita, ai sensi dell'art. 504 c.p.c. e dell'art. 163 disp. att. c.p.c., ove, per effetto dell'aggiudicazione di uno o più lotti, sia stata già conseguita una somma pari all'ammontare complessivo dei crediti per cui si procede e delle spese, riferendone immediatamente al Giudice; in alternativa, quando siano in vendita più lotti e il prezzo di alcuni di essi sia già sufficiente a coprire l'ammontare complessivo dei crediti, il delegato potrà procedere all'aggiudicazione con riserva, rimettendo al Giudice ex art. 591 ter c.p.c. l'aggiudicazione definitiva.

Nella vendita senza incanto, l'aggiudicazione è definitiva e non verranno prese in considerazione offerte successive.

SALDO PREZZO

1) L'aggiudicatario dovrà depositare sul c/c della procedura il residuo prezzo (prezzo di aggiudicazione detratto l'importo per cauzione già versato).

Il pagamento dovrà avvenire **con bonifico bancario entro il termine indicato nell'offerta**; nello stesso termine dovrà essere versato un deposito (per il pagamento degli oneri fiscali e

delle spese poste a carico dello stesso aggiudicatario) pari al 15% del prezzo di aggiudicazione o alla diversa misura che sarà indicata dal Delegato; ai fini dell'art. 1193 c.c., è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo; nello stesso termine dovrà pervenire, presso l'ANVIPES, la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo; nello stesso termine, in caso di assegnazione, l'assegnatario dovrà versare il conguaglio, sempre maggiorato del 15% o della diversa misura comunicata dal Delegato per il pagamento degli oneri fiscali e delle spese poste a suo carico.

- 2) L'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 585 c.p.c., potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita (è possibile richiedere informazioni in proposito al Delegato presso l'ANVIPES); in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al Delegato stesso.

Esiste anche la possibilità, per l'aggiudicatario, di profittare del mutuo a suo tempo concesso, purchè nei 15 giorni da quello in cui l'aggiudicazione è divenuta definitiva, paghi le semestralità scadute, gli accessori e le spese (art. 41, co. 5, D.Lgs. 01.09.1993 n. 385, Testo Unico Bancario).

- 3) In caso di mancato versamento del prezzo nel termine anzidetto, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà la cauzione. Inoltre, qualora dalla successiva vendita dell'immobile dovesse ricavarsi una somma inferiore a quella offerta dal precedente aggiudicatario decaduto, questi sarà tenuto al pagamento della differenza.
- 4) Tutte le ulteriori attività inerenti alla vendita che debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione dovranno essere effettuate dal Professionista Delegato presso la sede dell'ANVIPES ed ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati allo stesso Delegato o al Custode giudiziario (come da circolare del Dipartimento per gli Affari di Giustizia, Direzione Generale della Giustizia Civile, prot. N. m_dg.DAG.06/12/2006.129650.U).

CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA

Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta); quanto alle indicazioni della normativa relativa alle regolarità urbanistica degli immobili si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto (in ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17, 5° comma e 40, 6° comma, della medesima Legge 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni).

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali

pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo).

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite dal Delegato (presso l'ANVIPES).

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti (se esistenti al momento della vendita, saranno cancellate a spese e cura della procedura); sono a carico dell'aggiudicatario (o dell'assegnatario) gli oneri fiscali, la metà del compenso del professionista delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà (compenso che si intende regolato dal D.M. 15 ottobre 2015 n. 227), nonché le relative spese generali e le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale.

PUBBLICITÀ

ai sensi dell'art. 490 c.p.c.

- pubblicazione dell'annuncio sul Portale delle Vendite Pubbliche;
- pubblicazione nei siti internet www.tribunale.vicenza.giustizia.it e www.astalegale.net, gestiti da AstaLegale, almeno 45 giorni prima della data fissata per la presentazione delle offerte;
- pubblicazione, per estratto, sul periodico "NEWSPAPER ASTE TRIBUNALE DI VICENZA".

Per tutte le procedure, inoltre, verrà effettuata anche la seguente pubblicità integrativa e complementare:

- spot televisivo "Il Tribunale e le aste";
- campagna pubblicitaria su mezzi di trasporto pubblico;
- inserimento, a cura del gestore AstaLegale, negli ulteriori canali di pubblicità complementare online, c.d. progetto "social media marketing", attraverso pubblicazione dell'estratto dell'avviso sui social networks e potenziamento della ricerca tramite Google.

Il Giudice dell'Esecuzione ha nominato Custode Giudiziario l'Istituto Vendite Giudiziarie di

Vicenza S.r.l. [Via Volto n. 63 - 36023 Costozza di Longare (VI) - Tel. 0444/953915 – Fax 0444/953552 – e-mail: immobiliari@ivgvicenza.it.], quest'ultimo con l'incarico, tra l'altro di:

- fornire ogni utile informazione (anche telefonica) ad eventuali acquirenti sulle modalità di vendita dell'immobile, sulle caratteristiche e sulla consistenza del bene e, in genere, sulla vendita giudiziaria, anche formando e ad inviando agli interessati (anche tramite e-mail o fax), copia/e dell'ordinanza di vendita e della perizia di stima epurata dai dati sensibili;
- organizzare le visite (gratuite) all'immobile da parte degli interessati adottando tutti gli accorgimenti necessari al fine di evitare che gli stessi possano entrare in contatto tra di loro (visite singole e ad orari differenziati) ed evitando di rivelare ai richiedenti se vi sono (o non vi sono) altre persone interessate e i loro nomi;
- prestare assistenza agli interessati all'acquisto nell'imminenza dell'udienza fissata per l'esame delle offerte e a fornire ai predetti l'aggiornamento sullo stato dell'immobile.

Per quanto sopra non espressamente previsto e/o indicato e per quanto nella presente fattispecie applicabile, sono da intendersi richiamate la circolare “Vendite immobiliari delegate – Disposizioni generali per le vendite telematiche” Prot. n. 4332/21 del 20.05.2021 (con parziale modifica Prot. n. 4635/21 del 01.06.2021) e la “CIRCOLARE DELEGATI 1/2017 – Disposizioni generali” del 16.01.2017, allegate al presente avviso.

Vicenza, 30/12/2022

IL PROFESSIONISTA DELEGATO

Notaio Dott. Giuseppe Muraro